



ZAC DE LAPUYADE À BISCARROSSE

Un quartier jardin

Aménageur
SATEL

24, Boulevard St-Vincent-de-Paul
40990 SAINT-PAUL-LES-DAX

FICHES DE PRESCRIPTIONS

Secteur H
Novembre 2011



38, quai de Bacalan
33300 Bordeaux

Téléphone :
05 56 29 10 70

Télécopie :
05 56 43 22 81

e-mail :
mtp@agencemetaphore.fr

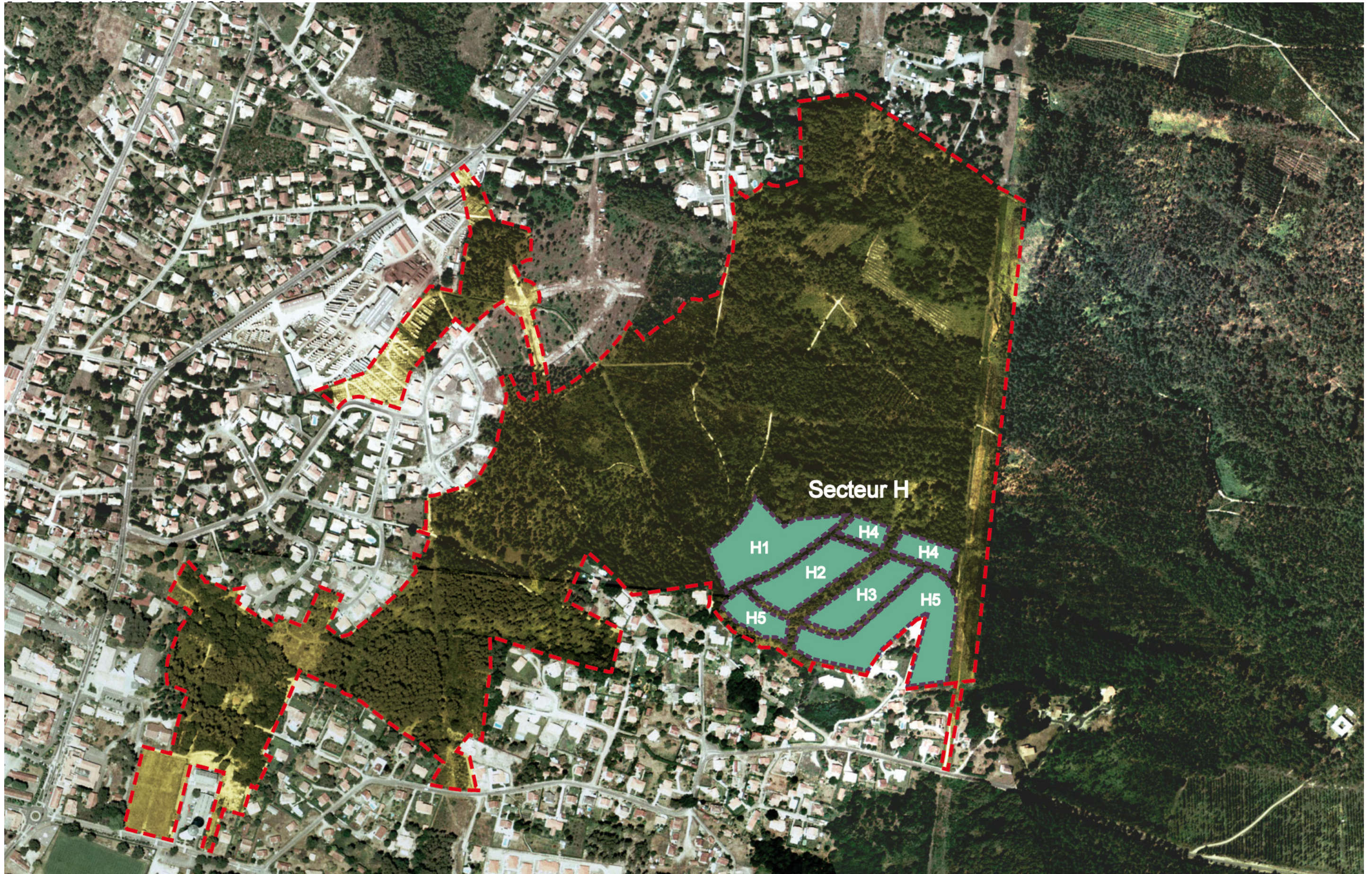
1. SITUATION	2
1-1 • PLAN (ÉCH : 1/5000)	2
2. ÉTAT DES LIEUX	3
3. PARTI D'AMÉNAGEMENT	4
3-1 • PLAN D'ILLUSTRATION (ÉCH : 1/1250)	4
3-2 • PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT	5
3-2-1 Principes d'aménagement des îlots H1, H3, H5	5
3-2-2 Principes d'aménagement de l'îlot H2	6
3-2-3 Principes d'aménagement de l'îlot H4	6
4. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES	7
4-1 • PLAN GÉNÉRAL DE PRESCRIPTIONS (ÉCH : 1/1000)	7
4-2 • PRESCRIPTIONS DES ILOTS H1, H3, H5 - TYPOLOGIE "MAISON PAVILLONNAIRE"	9
4-2-1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	9
4-2-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	9
4-2-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	9
4-2-4 Emprise au sol des constructions	9
4-2-5 Hauteur des constructions	9
4-2-6 Aspect extérieur des constructions	9
4-2-7 Clôtures	9
4-2-8 Organisation et traitement du stationnement	9
4-2-9 Espaces libres et plantations	9
4-3 • PRESCRIPTIONS DE L'ILOT H2 - TYPOLOGIE "IMMEUBLE-VILLA"	10
4-3-1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	10
4-3-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	10
4-3-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	10
4-3-4 Emprise au sol des constructions	10
4-3-5 Hauteur des constructions	11
4-3-6 Aspect extérieur des constructions	11
4-3-7 Clôtures	11
4-3-8 Organisation et traitement du stationnement	11
4-3-9 Espaces libres et plantations	11
4-4 • PRESCRIPTIONS DES ILOTS H4/H4' - TYPOLOGIE "MAISONS DE VILLE" DITES PATIO	13
4-4-1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	13
4-4-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	13
4-4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	13
4-4-4 Emprise au sol des constructions	13
4-4-5 Hauteur des constructions	13
4-4-6 Aspect extérieur des constructions	13
4-4-7 Clôtures	13
4-4-8 Organisation et traitement du stationnement	13
4-4-9 Espaces libres et plantations	13
4-5 • PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES COMMUNES AUX ILOTS	14
4-5-1 L'"immeuble-villa" - typologie d'habitat collectif	14
4-5-2 Les "maisons" - typologie d'habitat individuel	20
4-6 • PRESCRIPTIONS PAYSAGERES COMMUNES AUX ILOTS	25
4-6-1 Préservation de l'identité paysagère "forestière"	25
4-6-2 Palette végétale	25

1. SITUATION	2
1-1 • PLAN (ÉCH : 1/5000)	2
2. ÉTAT DES LIEUX	3
3. PARTI D'AMÉNAGEMENT	4
3-1 • PLAN D'ILLUSTRATION (ÉCH : 1/1250)	4
3-2 • PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT	5
3-2-1 Principes d'aménagement des îlots H1, H3, H5	5
3-2-2 Principes d'aménagement de l'îlot H2	6
3-2-3 Principes d'aménagement de l'îlot H4	6
4. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES	7
4-1 • PLAN GÉNÉRAL DE PRESCRIPTIONS (ÉCH : 1/1000)	7
4-2 • PRESCRIPTIONS DES ILOTS H1, H3, H5 - TYPOLOGIE "MAISON PAVILLONNAIRE"	9
4-2-1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	9
4-2-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	9
4-2-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	9
4-2-4 Emprise au sol des constructions	9
4-2-5 Hauteur des constructions	9
4-2-6 Aspect extérieur des constructions	9
4-2-7 Clôtures	9
4-2-8 Organisation et traitement du stationnement	9
4-2-9 Espaces libres et plantations	9
4-3 • PRESCRIPTIONS DE L'ILOT H2 - TYPOLOGIE "IMMEUBLE-VILLA"	10
4-3-1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	10
4-3-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	10
4-3-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	10
4-3-4 Emprise au sol des constructions	10
4-3-5 Hauteur des constructions	11
4-3-6 Aspect extérieur des constructions	11
4-3-7 Clôtures	11
4-3-8 Organisation et traitement du stationnement	11
4-3-9 Espaces libres et plantations	11
4-4 • PRESCRIPTIONS DES ILOTS H4/H4' - TYPOLOGIE "MAISONS DE VILLE" DITES PATIO	13
4-4-1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	13
4-4-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	13
4-4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	13
4-4-4 Emprise au sol des constructions	13
4-4-5 Hauteur des constructions	13
4-4-6 Aspect extérieur des constructions	13
4-4-7 Clôtures	13
4-4-8 Organisation et traitement du stationnement	13
4-4-9 Espaces libres et plantations	13
4-5 • PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES COMMUNES AUX ILOTS	14
4-5-1 L'"immeuble-villa" - typologie d'habitat collectif	14
4-5-2 Les "maisons" - typologie d'habitat individuel	20
4-6 • PRESCRIPTIONS PAYSAGERES COMMUNES AUX ILOTS	25
4-6-1 Préservation de l'identité paysagère "forestière"	25
4-6-2 Palette végétale	25

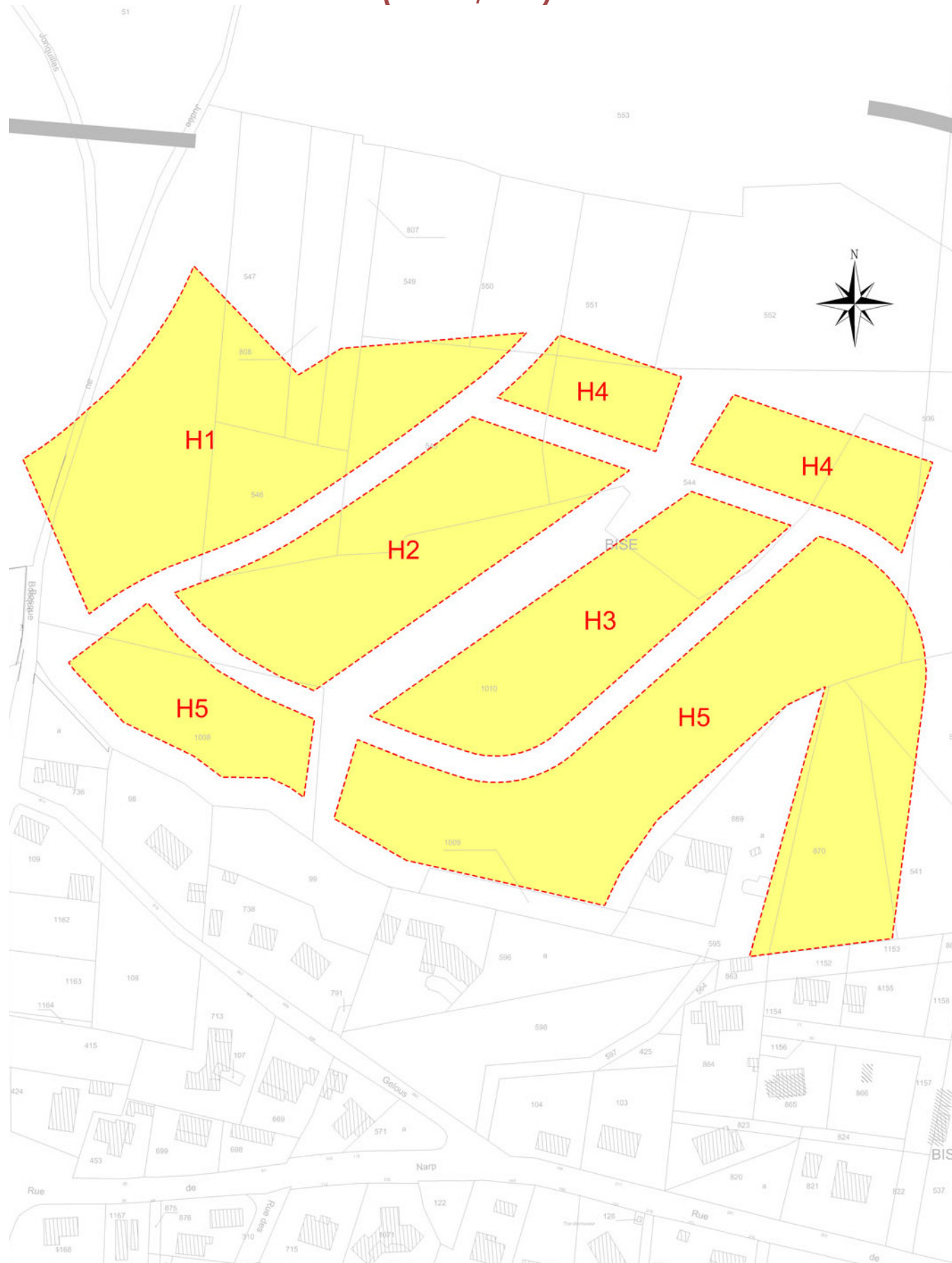


1. SITUATION

2



—ETAT DES LIEUX CADASTRE (ÉCH : 1/2000)—



Le secteur H se situe en limites Sud-Est et Est de la ZAC de lapuyade.

Ce secteur est délimité au Sud par un tissu pavillonnaire assez lâche (allées des Gelous et rue de Narp) et à l'Est par l'emprise d'une ligne électrique qui constitue la limite de la ZAC.

3. PARTI D'AMÉNAGEMENT

3-1 • PLAN D'ILLUSTRATION (ÉCH : 1/1250)

4



LEGENDE :

- Limite ilot
 - ▶ Accès parcelle / Parking collectif
 - ▶ Accès garage
 - ▶ Accès piéton
- Hauteur des constructions :
- | Individuel : | Collectif : |
|--|--|
| RDC | R+2+attique |
| R+1 | |

3-2 • PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

Le secteur H est organisé par rapport à un réseau de voies tertiaires à double sens sur une emprise de 10 m qui prolongent au Sud l'allée des Rameaux et la rue de Bise et qui se raccorde au Nord en un seul point sur une voie secondaire orientée Ouest-Est.

D'autre part, les îlots sont organisés par rapport à une emprise paysagère collective plantée de 20 m de large (pouvant intégrer une craste d'assainissement pluvial) qui met en relation ces îlots avec l'îlot E6 destiné au futur groupe scolaire.

Le secteur H se décompose en 5 îlots opérationnels :

- ▶ l'îlot H1 : destiné à accueillir de l'habitat individuel peu dense
- ▶ l'îlot H2 : destiné à accueillir de l'habitat collectif au contact de l'emprise paysagère située en partie centrale du secteur
- ▶ les îlots H3 et H5 : destinés à accueillir de l'habitat individuel peu dense permettant de reconstituer la limite arrière des parcelles d'habitat pavillonnaire existantes au Sud de la ZAC
- ▶ l'îlot H4/H4' : destiné à accueillir de l'habitat individuel dense, il traite la transition entre l'îlot H2 et le futur groupe scolaire ; il est décomposé en 2 parties par une liaison douce qui prolonge l'emprise paysagère plantée

3-2-1 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ÎLOTS H1, H3, H5

En transition avec le tissu pavillonnaire existant au Sud et avec l'habitat collectif des îlots G1 et G2 au Nord, ces îlots sont destinés à de l'habitat individuel sous la forme de parcelles où les constructions seront implantées en ordre discontinu. Les îlots H1, H3, H5 comprennent respectivement 13, 8, 21 parcelles d'une superficie moyenne de 817 m².

A l'exception des extrémités des îlots qui sont au contact d'espaces paysagers collectifs, les lots sont découpés sur des largeurs de façade sur rue d'environ 20 m sur des profondeurs variant de 30 à 40 m.

Cette proportion de parcelle rectangulaire associée à une implantation des constructions du côté rue permet de constituer des coeurs d'îlots "verts" ; les constructions sont implantées en retrait minimum de 5 m de l'emprise de la voie.

3. PARTI D'AMÉNAGEMENT

3•2 PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

3-2-2 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE L'ÎLOT H2

L'implantation de l'habitat collectif sur cet îlot vise à valoriser les qualités paysagères et d'ambiance de l'espace collectif planté situé au Sud de l'îlot.

la décomposition du programme en un minimum de 3 volumes distincts permettra d'établir des relations visuelles entre la rue desservant l'îlot et l'espace collectif paysager.

Le programme de logements sera traité sous la forme d'immeubles-villas composés de 2 plots de hauteur R+2+attique.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de réduire l'impact visuel des parkings, le stationnement sera prioritairement traité en RdC sur la partie arrière de chaque plot, le complément de places étant traité en extérieur.

Les immeubles-villas seront implantés longitudinalement par rapport à la voie tertiaire afin de favoriser la création de logements traversants, principalement orientés Nord/Sud, avec des pièces de vie, loggia, terrasses bénéficiant des qualités d'ambiance de l'espace collectif planté, d'une exposition favorable et d'une bonne maîtrise des apports solaires ; les accès et pièces de service jouant un rôle d'espace tampon vis-à-vis de l'exposition Nord (façade "froide").

6

3-2-3 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE L'ÎLOT H4

En limite de l'îlot du groupe scolaire, les îlots H4/H4' sont destinés à de l'habitat individuel sous la forme de maisons de ville généralement implantées en mitoyenneté, (ordre continu).

Ces îlots comprennent un programme de 13 maisons de ville dites "maison patio" implantées sur des parcelles d'environ 300 m², découpées en lanières de 10 m de large perpendiculairement à la voie.

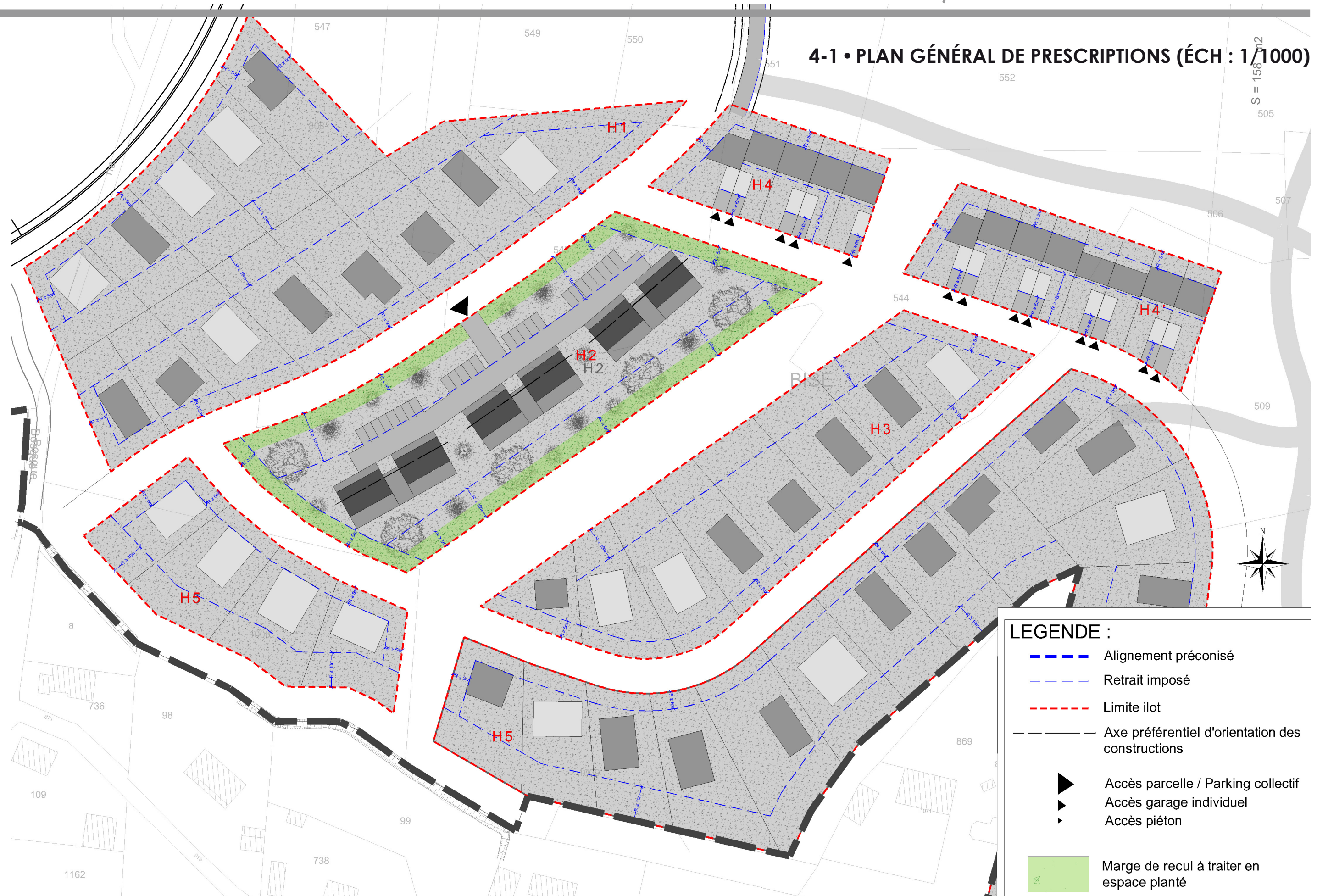
Afin de favoriser une orientation favorable pour ces parcelles (principes bioclimatiques passifs), les constructions sont implantées en retrait de l'emprise publique de :

- ▶ 15 m minimum pour les volumes principaux afin de créer un jardin clos -"le patio"- entre la façade des maisons et la rue, et de bénéficier d'une exposition Sud
- ▶ 6 m minimum pour les garages, volumes ou auvents destinés au stationnement afin de créer une place de stationnement "de midi" sans que le véhicule ne déborde sur le trottoir

A l'extrémité Ouest de l'îlot, on privilégiera une implantation des volumes principaux sur la limite séparative Est afin de réduire l'impact visuel des constructions par rapport à l'espace public.

4. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

4-1 • PLAN GÉNÉRAL DE PRESCRIPTIONS (ÉCH : 1/1000)



LEGENDE :

- — — — — Alignement préconisé
- — — — — Retrait imposé
- - - - - Limite ilot
- — — — — Axe préférentiel d'orientation des constructions
- ▶ Accès parcelle / Parking collectif
- ▶ Accès garage individuel
- ▶ Accès piéton
- Marge de recul à traiter en espace planté

4. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

PLAN ECHELLE : 1/1000

8



4. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

4-2 • PRESCRIPTIONS DES ILOTS H1, H3, H5 - TYPOLOGIE "MAISON PAVILLONNAIRE"

Ces îlots sont soumis aux règles de la zone IIINAec3 du POS de Biscarrosse et aux prescriptions suivantes ainsi qu'aux dispositions graphiques du plan général de prescriptions.

4-2-1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4-2-1.1 Objectifs

- Recomposer une limite d'îlot et ménager une transition vis-à-vis des arrières de parcelles pavillonnaires existantes.
- Promouvoir une implantation des constructions permettant de favoriser une exposition sud pour les pièces de vie et pour les jardins d'agrément qui en constituent les prolongements extérieurs.
- Ménager une transition entre le voie publique et la façade des constructions grâce à la création d'un jardinet (espace de représentation).

4-2-1.2 Règles

- Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques et de 5 ou 10 m par rapport à la limite d'emprise des espaces collectifs paysagers selon les dispositions graphiques du plan de prescriptions ci-contre.

4-2-2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4-2-2.1 Objectifs

- Promouvoir des implantations de construction permettant de dégager des jardins bénéficiant d'une exposition Sud.

4-2-2.2 Règles vis-à-vis des limites latérales

- Les constructions seront implantées au plus près du retrait de H/2 avec un minimum de 3 m de la limite séparative d'un côté afin de faire bénéficier les pièces de vie d'une exposition favorable au Sud.

4-2-2.3 Règles vis-à-vis de la limite arrière

- Les constructions devront respecter les retraits minimum figurant aux plans de prescriptions lorsqu'ils existent afin de dégager un jardin bénéficiant d'une exposition Sud et de constituer des coeurs d'îlots verts.

4-2-3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cf. article 8 du Règlement du PLU.

4-2-4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf article 9 du Règlement du PLU.

4-2-5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cf article 10 du Règlement du PLU.

4-2-6 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Cf. prescriptions communes typologie "maisons".

4-2-7 CLÔTURES

Cf. prescriptions communes typologie "maisons".

4-2-8 ORGANISATION ET TRAITEMENT DU STATIONNEMENT

Cf. article 12 du Règlement du PLU.

4-2-9 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

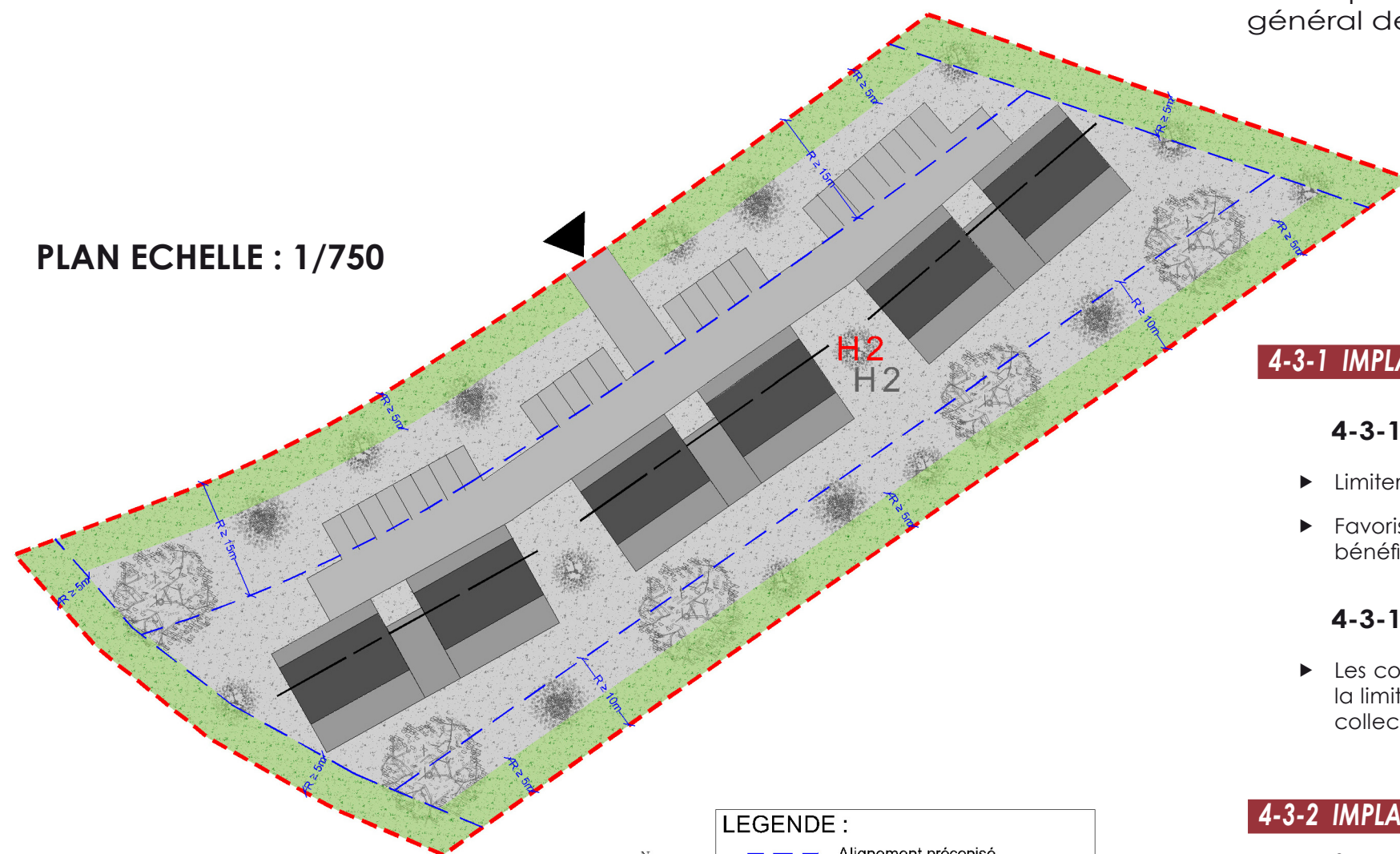
Cf. article 3 du Règlement du PLU et prescriptions paysagère communes aux îlots.

4. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

4-3 • PRESCRIPTIONS DE L'ILOT H2 - TYPOLOGIE "IMMEUBLE-VILLA"

Cet îlot est soumis aux règles de la zone IIINAec1 du POS de Biscarrosse et aux prescriptions suivantes ainsi qu'aux dispositions graphiques du plan général de prescriptions.

PLAN ECHELLE : 1/750



4-3-1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4-3-1.1 Objectifs

- ▶ Limiter l'impact visuel des constructions vis-à-vis des emprises publiques.
- ▶ Favoriser une implantation des constructions selon des axes orientés est-ouest afin de faire bénéficier les logements d'une orientation nord-sud (principes bioclimatiques passifs).

4-3-1.2 Règles

- Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait minimum de 15 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques et de 10 m par rapport à la limite d'emprise de l'espace collectif planté situé au Sud de l'îlot.

4-3-2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ▶ Sans objet.

4-3-3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

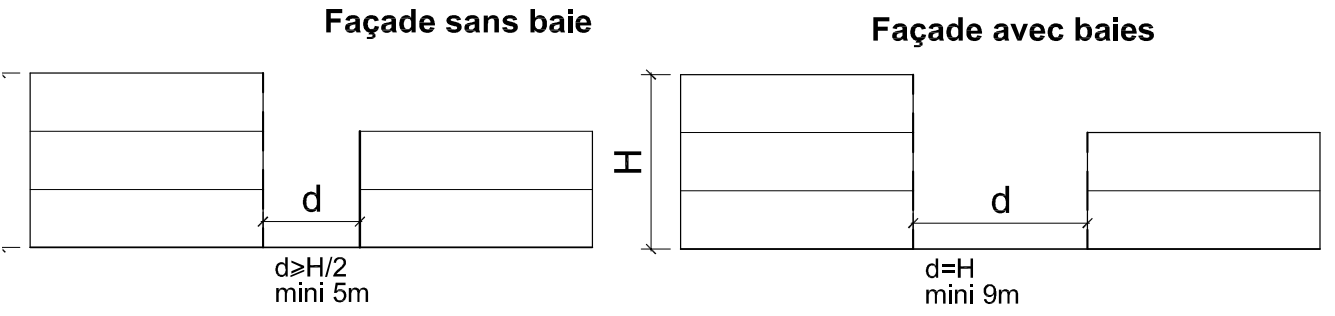
- La distance séparant 2 constructions non contiguës ne peut être inférieure à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieure à 5 m ($d \geq H/2$ avec minimum 5 m) ; en cas de façade avec baie, cette distance est portée à la hauteur de la construction la plus haute ($d = H$ avec un minimum de 9 m), (cf. schémas page 11).

4-3-4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

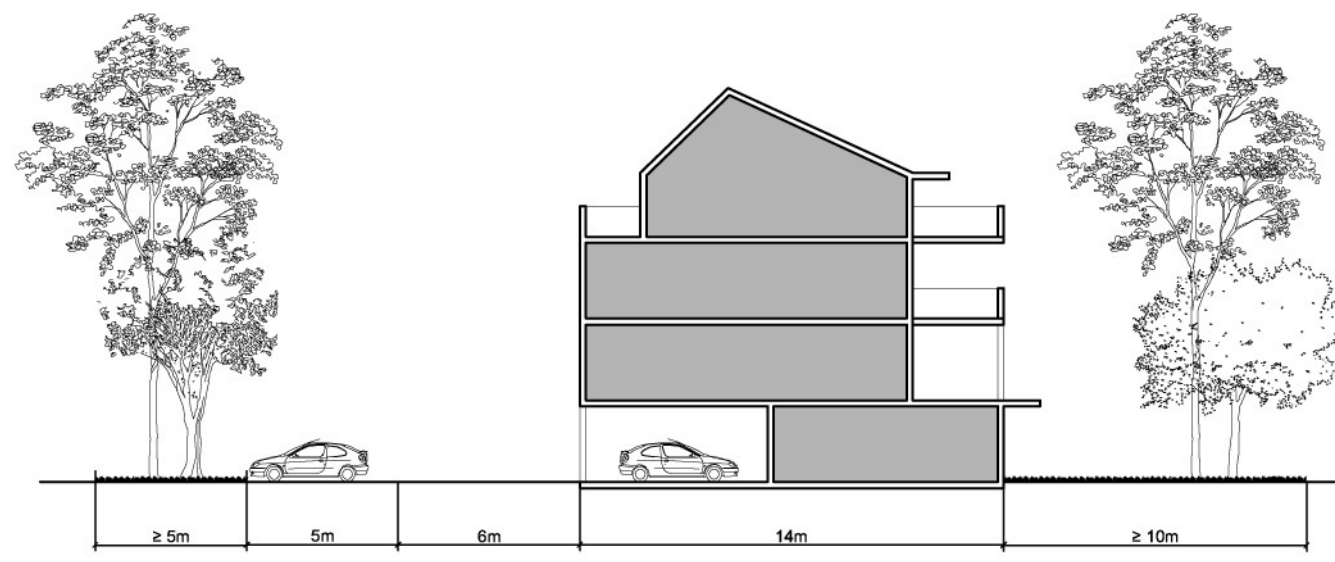
Cf. article 10 du Règlement du PLU.

4. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions



Coupe de principe de l'îlot H2 (éch. 1/250)



4-3-5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cf. article 10 du Règlement du PLU.

4-3-6 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Cf. prescriptions communes typologie d'habitat collectif "immeuble-villa".

4-3-7 CLÔTURES

Cf. prescriptions communes typologie d'habitat collectif "immeuble-villa".

4-3-8 ORGANISATION ET TRAITEMENT DU STATIONNEMENT

Cf. article 12 du Règlement du PLU et coupe de principe ci-contre.

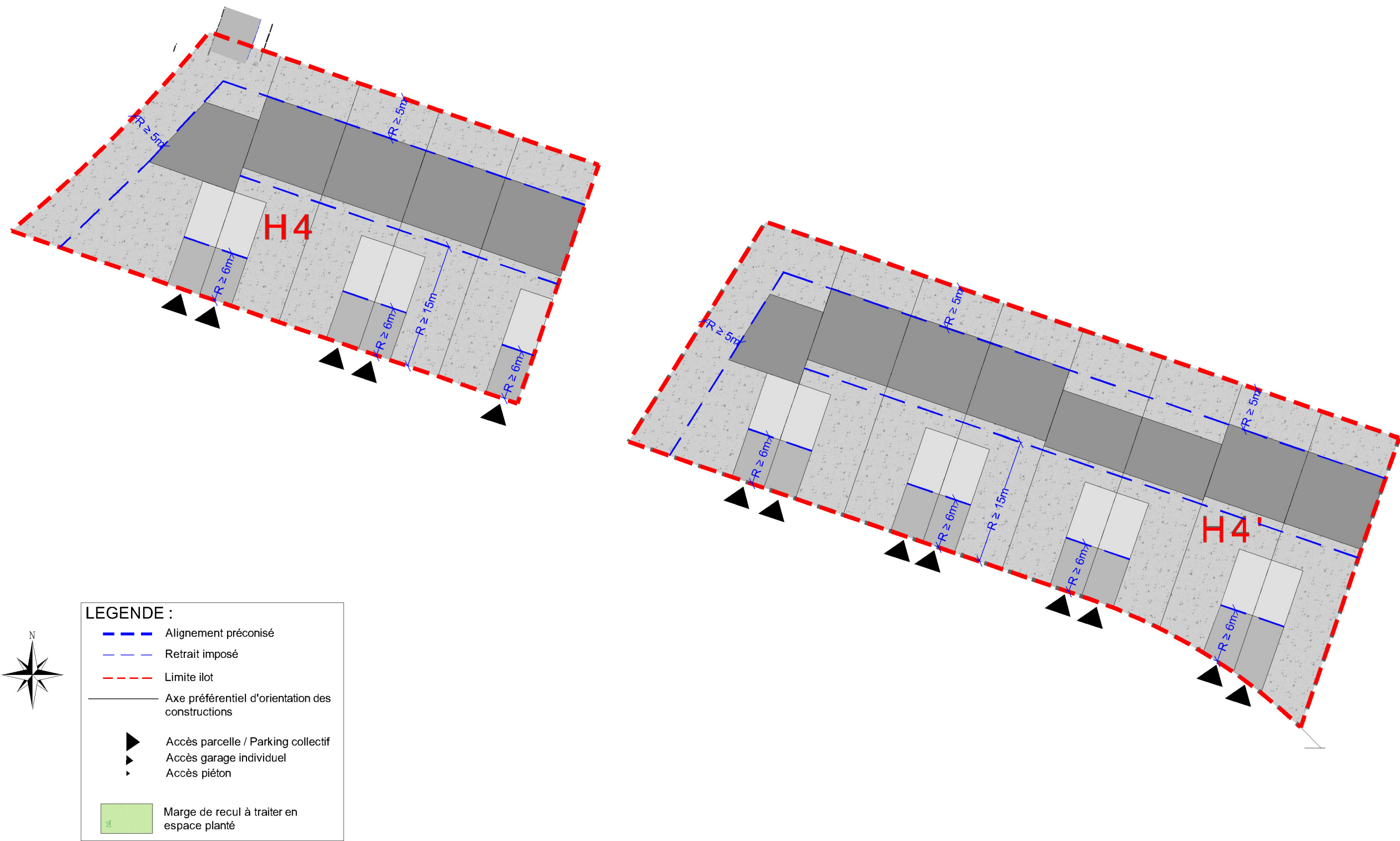
4-3-9 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Cf. article 13 du Règlement du PLU et des prescriptions paysagères communes aux îlots.

4. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

PLAN ECHELLE : 1/500

12



4. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

4-4 • PRESCRIPTIONS DES ILOTS H4/H4' - TYPOLOGIE "MAISONS DE VILLE" DITES PATIO

Ces îlots sont soumis aux règles de la zone IIIAec2 du POS de Biscarrosse et aux prescriptions suivantes ainsi qu'aux dispositions graphiques du plan général de prescriptions.

4-4-1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4-4-1.1 Objectifs

- ▶ Promouvoir une implantation des constructions permettant de favoriser une exposition sud pour les pièces de vie et pour les jardins d'agrément qui en constituent les prolongements extérieurs.
- ▶ Ménager une transition entre le voie publique et la façade des constructions grâce à la création d'un jardin clos (espace de représentation).
- ▶ Limiter l'impact du stationnement sur l'espace public et répondre aux besoins en stationnement du midi sur la parcelle privée.

4-4-1.2 Règles

- ▶ Le volume principal de la construction sera obligatoirement implanté en retrait minimum de 15 m par rapport à la limite d'emprise de voie publique ou privée afin de dégager un jardin bénéficiant d'une exposition favorable (Sud / Sud-Ouest).
- ▶ Les garages, volumes ou auvents destinés au stationnement des véhicules seront obligatoirement implantés en retrait minimum de 6 m par rapport à la limite d'emprise afin de permettre le stationnement d'un véhicule sans déborder sur le trottoir.
- ▶ Pour l'îlot H4, le volume principal de la construction sera obligatoirement implanté en retrait minimum de 5 m selon le plan de prescriptions par rapport à la limite d'emprise de l'espace public paysager.

4-4-2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4-4-2.1 Objectifs

- ▶ Promouvoir des implantations en contiguïté (ordre continu) afin de participer à la réduction des besoins en énergie des constructions.
- ▶ Limiter les vis-à-vis entre les logements au niveau des limites séparatives latérales afin de préserver l'intimité des habitants.

4-4-2.2 Règles vis-à-vis des limites latérales

- ▶ Les constructions seront obligatoirement implantées sur les 2 limites séparatives.
- ▶ La construction de la parcelle constituant l'extrémité de l'îlot H4 devra respecter les dispositions graphiques du plan de prescriptions.

4-4-2.3 Règles vis-à-vis de la limite arrière

- ▶ Les constructions devront respecter les retraits minimum figurant aux plans de prescriptions lorsqu'ils existent afin de dégager un jardin en limite Nord de l'îlot.
- ▶ La construction de la parcelle constituant l'extrémité Ouest des îlots H4/H4' devra respecter les dispositions graphiques du plan de prescriptions.

4-4-3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cf. article A8 du Règlement du PLU.

4-4-4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. article A9 du Règlement du PLU.

4-4-5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cf. article 10 du Règlement du PLU.

4-4-6 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Cf. prescriptions communes typologie "maisons".

4-4-7 CLÔTURES

Cf. prescriptions communes typologie "maisons".

4-4-8 ORGANISATION ET TRAITEMENT DU STATIONNEMENT

Cf. article 12 du Règlement du PLU.

4-4-9 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Cf. article 13 du Règlement du PLU et des prescriptions paysagères communes aux îlots.

4. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

4-5 • PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES COMMUNES AUX ILOTS

4-5-1 L'IMMEUBLE-VILLA - TYPOLOGIE D'HABITAT COLLECTIF

4-5-1.1 Eco-construction

4-5-1.1.1. Objectifs

- La conception des constructions doit permettre de réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre afin de répondre à l'objectif du Grenelle de l'Environnement de diviser par 4 les émissions globales de GES pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, la ventilation, l'éclairage.
- Pour les constructions à usage d'habitation, les besoins en énergie primaire maximum sont fixés à 45 kwh/m² SHON/an ; ils comprennent les consommations de chauffage, eau chaude sanitaires et ventilation.
- Pour répondre à ces objectifs, on s'appuiera sur les principes de conception bioclimatique, ou la valorisation des apports solaires passifs (orientation Sud, surface de vitrage, ...) et sur la mise en place de capteurs solaires thermiques pour l'alimentation en eau chaude sanitaire.
- Dans les systèmes constructifs, on privilégiera les techniques à isolation répartie (Monomur en terre cuite, béton cellulaire, ossature bois, ...) ; l'isolation par l'extérieur est également admise.
- On veillera également à mettre en oeuvre des matériaux sains et écologiques et tout matériau respectueux de l'environnement, tant par sa provenance, son émissivité, que son recyclage en cas de démolition.

4-5-1.1.2. Règles

- Les axes longitudinaux des bâtiments (faîtages, ...) devront être sensiblement orientés selon un axe Ouest-Est et respecter les axes préférentiels d'implantation figurant au plan de composition lorsqu'ils existent.
- Les constructions principales devront être implantées sur les parcelles de manière à constituer du côté sud un espace d'agrément (jardin) en prolongement des pièces de vie qui seront implantées de préférence du côté sud afin d'optimiser les apports solaires (valorisation maximale des apports solaires en hiver et maîtrise des surchauffes d'été au moyen d'auvent, brise-soleil ou arbre à feuillage caduc). Les fonctions annexes (garage, cellier, buanderie, ..) seront, de préférence, implantées coté Nord/Nord-Ouest afin de constituer un espace tampon pour les pièces de vie vis-à-vis des expositions défavorables sur le plan climatique.

4-5-1.2 Aspect extérieur des constructions

4-5-1.2.1. Objectifs

- Favoriser l'intégration des constructions nouvelles et créer un cadre de vie de qualité, préservant les caractéristiques d'un paysage à dominante forestière composé de pinède, de boisements de feuillus le long du réseau hydrographique et de chênaies.
- Favoriser une implantation des constructions permettant de bénéficier d'une orientation favorable des bâtiments vis-à-vis des principes de construction bioclimatiques.
- Favoriser la construction de bâtiments à haute performance énergétique et répondant aux principes bioclimatiques.

4-5-1.2.2. Règles

► FAÇADES

- Le traitement architectural visera à exprimer la typologie de l'immeuble-villa qui se caractérise par une décomposition en volumes de petites unités de 4 à 6 logements organisés de part et d'autre d'un noeud de circulations verticales et par la présence de vastes prolongements extérieurs aux pièces de vie des logements (loggias, terrasses, ...).
- L'expression architecturale sera sobre et devra véhiculer une image contemporaine ; l'intégration des nouvelles constructions par rapport au contexte urbain reposera sur une bonne gestion des transitions d'échelle en s'appuyant notamment sur une décomposition en volume et sur la création au dernier étage d'un étage partiel dit "en attique". Cette configuration possède également l'avantage de créer des produits de logements attractifs en habitat collectif de par la situation du logement (exposition, vues, ..) et de par les vastes terrasses qui peuvent être créées.
- On privilégiera la création de prolongements extérieurs aux logements en creux par rapport au nu de la façade (loggia) dans les étages courants et en exploitant les espaces générés par l'attique au dernier niveau. Le traitement des garde-corps de ces terrasses devra assurer l'intimité des habitants et limiter l'impact visuel des usages de ces prolongements extérieurs par rapport aux espaces publics.
- L'organisation des logements et la composition des façades devront répondre aux objectifs de performance énergétique en privilégiant les logements traversants, l'orientation nord/sud, les percements importants coté sud dont on maîtrisera les apports solaires d'été en exploitant l'épaisseur de la façade (loggia) et/ou en créant des casquettes, brise-soleil au-dessus des baies. Les ouvertures orientées ouest devront être également protégées des surchauffes d'été au moyen de dispositifs verticaux (volets persiennés, parois mobiles à claire-voie, ...).
- La dimension des baies devra assurer un bon apport de lumière naturelle dans les pièces du bâtiment et être modulées en fonction de l'orientation des façades sur lesquelles elles se situent (grandes baies coté sud et petites ouvertures au nord par exemple). Pour les fenêtres, on privilégiera des proportions verticales (hauteur supérieure à 1,5 fois la largeur au minimum) afin de favoriser l'éclairage naturel des pièces.



couverture à joint debout



toiture terrasse végétalisée



toiture en pente végétalisée

› COUVERTURES

- ▶ Le volume des couvertures sera de forme simple avec 2 pentes, les toitures terrasses étant également admises si elles sont accessibles (terrasses) ou si elles sont végétalisées.
- ▶ Les toitures seront réalisées soit :
 - en tuiles dites "canal" ou d'aspect similaire de teinte naturelle à dominante rouge (à l'exclusion des tuiles de ton vieilli ou panachées et des tuiles vernissées) avec une pente minimum de 35 %. Dans ce cas, les versants de toiture seront obligatoirement prolongés d'avant-toits généreux au minimum de 50 cm y compris sur les façades pignons. Les avant-toits seront réalisés en voliges bois, les lambris en bois ou en PVC étant déconseillés. La planche de rive suivant le rampant sera protégée par une rangée de tuiles canals avec ou sans bardelis ; les tuiles en L venant recouvrir la planche de rive étant déconseillées.
 - en couverture à joint debout en zinc ou en acier de teinte "zinc" (à l'exclusion de toute autre couleur) avec des pentes comprises entre 15 % et 35 %.
 - en toitures terrasses, dans la mesure où elles sont végétalisées (apport d'un confort supplémentaires en été, limitation du ruissellement des eaux pluviales) ou accessibles (terrasses) et à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le paysage de l'opération.

› EPIDERMES

- ▶ Quel que soit le système constructif choisi (maçonnerie traditionnelle, construction bois, ...), les revêtements de façades en bois massif de type voliges avec couvre-joint, bardages horizontaux ou verticaux, clins, ... seront privilégiés ; les panneaux en bois manufacturés pouvant être admis également. Ces revêtements en bois seront choisis dans des essences ne nécessitant pas de traitement (épicéa, mélèze, Douglas, ...) ou avec des essences comme le pin maritime recevant un traitement (autoclave, réification, ...) ; les bardages en PVC sont interdits. Dans tous les cas, ces revêtements ne devront pas être vernis ou lasurés en ton bois.
- ▶ En cas de réalisation d'enduits sur les façades, ils seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté, de teintes claires (blanc, blanc cassé, sable clair, ...) et seront obligatoirement associés à des surfaces traitées en bois massif ou panneaux de bois massif manufacturés.
- ▶ Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

4. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

4.5 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES COMMUNES AUX ILOTS

4.5.1 L'IMMEUBLE-VILLA - TYPOLOGIE D'HABITAT COLLECTIF

4-5-1.3 Constructions annexes à l'habitation

- ▶ Les annexes qui ne seront pas incluses à la construction principale seront obligatoirement réalisées, soit avec des poteaux en bois formant un abri ouvert, soit avec des façades en bois (voliges avec couvre-joint, bardages, clins).

4-5-1.4 Intégration des dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables

- ▶ Toute intervention sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

> CAS DES CAPTEURS SOLAIRES THERMIQUES ET PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES :

- ▶ Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques seront non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus). Dans le cas de construction à toiture terrasse, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

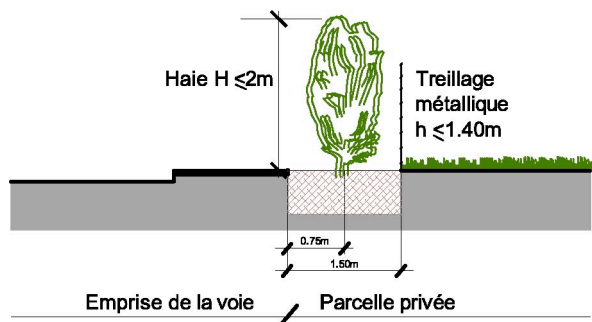
> CAS DES CLIMATISEURS ET DES POMPES À CHALEUR :

- ▶ Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche. S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- ▶ Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

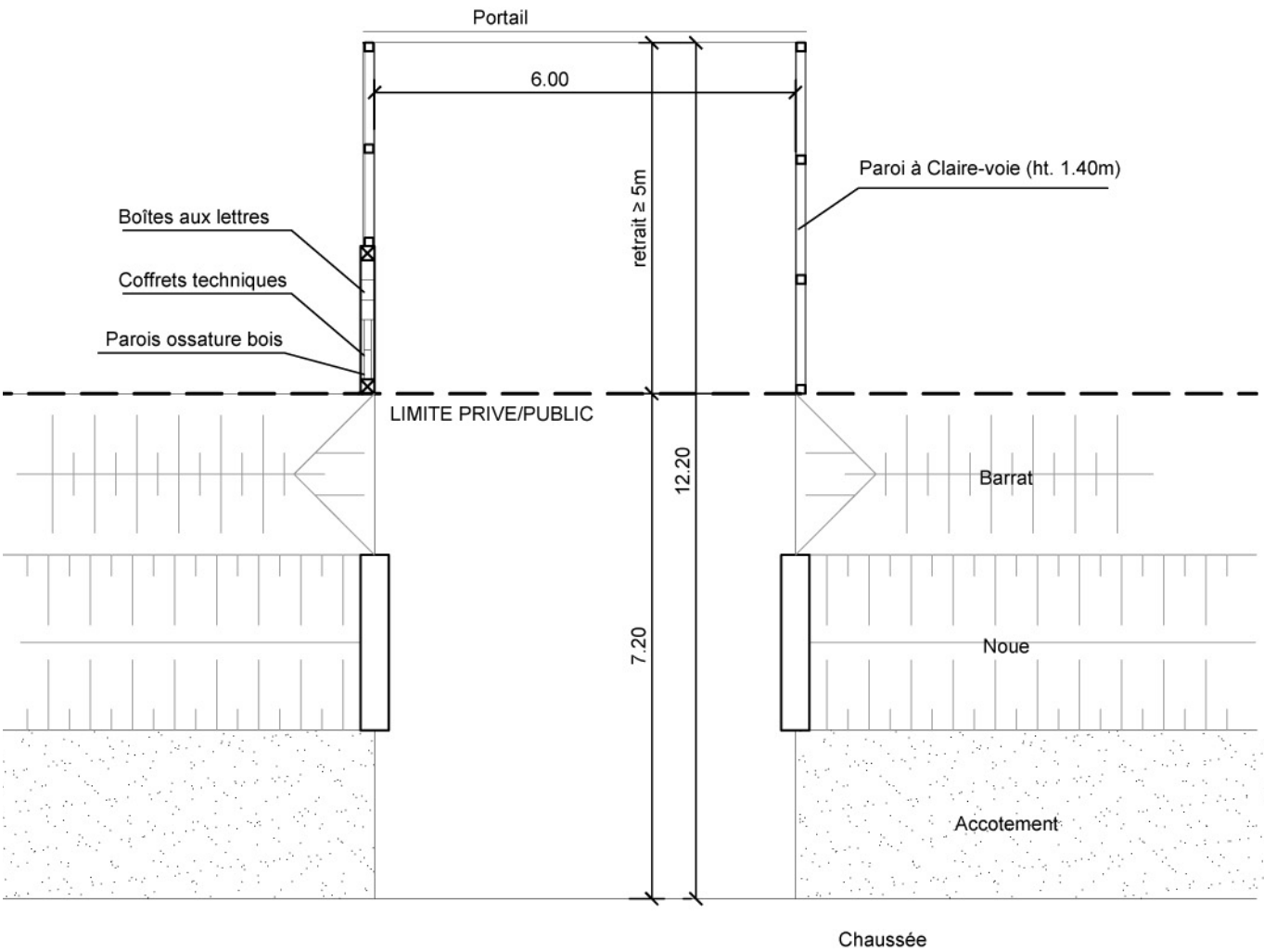
> CAS DES DISPOSITIFS DE RÉCUPÉRATION DES EAUX PLUVIALES :

- ▶ Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

DÉTAIL IMPLANTATION DES CLÔTURES VÉGÉTALES 1/100e



Traitement du sas d'entrée des îlots d'habitat collectif (cas des voies avec Barrat) éch. 1/100



4. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

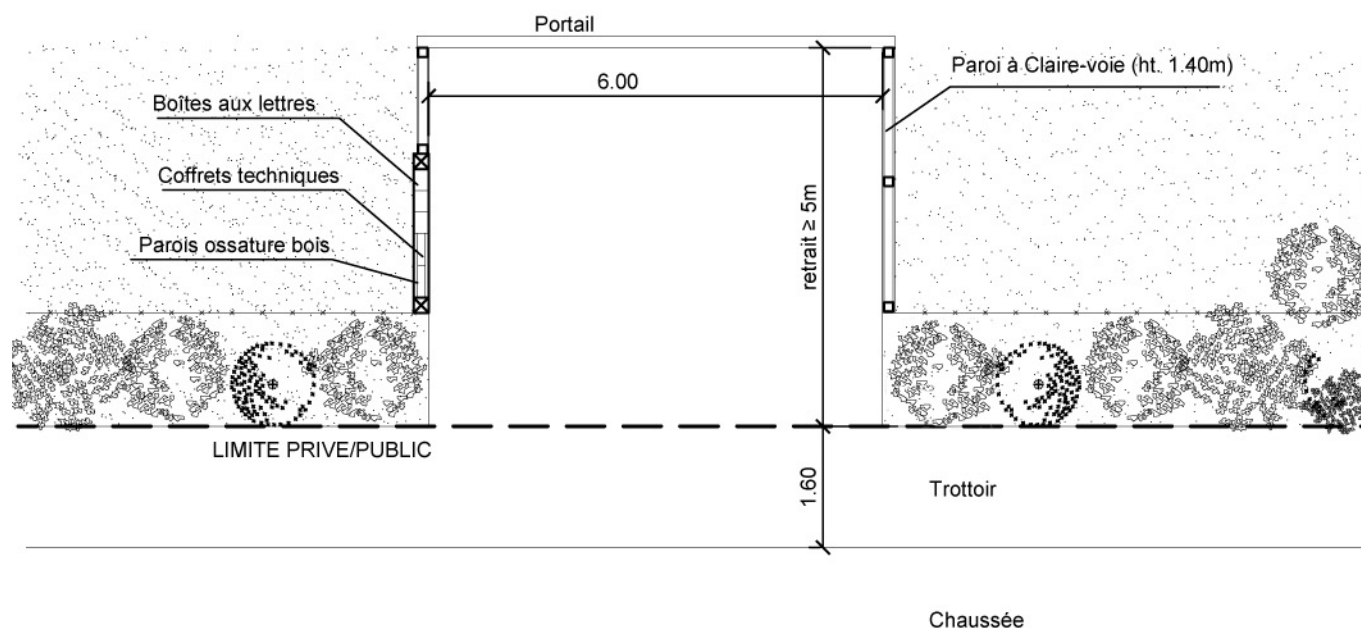


Haie vive



Clôture girondine

Traitement du sas d'entrée des îlots d'habitat collectif (cas des voies sans Barrat) éch. 1/100



4-5-1.5 Clôtures

4-5-1.5.1. Objectifs

- ▶ Traiter de manière unitaire la limite domaine public/espace privé.
- ▶ Préserver le caractère ouvert du paysage forestier landais.

4-5-1.5.2. Règles

- ▶ Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, lorsqu'elles sont nécessaires, et afin de préserver l'ouverture visuelle faisant référence au paysage forestier landais, les haies taillées et monospécifiques (thuya, laurier, ...) sont interdites.
- ▶ Les clôtures et les accès à la voie publique devront respecter les dispositions suivantes (cf. croquis ci-contre).

› CAS DES LIMITES SUR VOIES :

- ▶ Les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique et respectant les dispositions du schéma ci-contre.
- ▶ Les accès seront traités selon les dispositions des croquis ci-contre ; ils seront réalisés en parois à claire-voie de 1,40 m de hauteur, composées de voliges en bois massif fixées horizontalement sur des poteaux d'environ 10x10 cm en alternance coté intérieur et coté extérieur avec un vide de 2 cm entre chaque rang de volige.
- ▶ De plus, une paroi à claire-voie destinée à l'intégration des coffrets techniques (électricité, gaz) d'une hauteur de 1,40 m sera réalisée conformément aux schémas ci-contre. Les voliges de la paroi à claire-voie seront traitées en classe 3 (pin maritime par exemple) laissé brut. Ces ouvrages devront obligatoirement figurer dans les pièces du dossier de permis de construire ; leur non-réalisation entraînera le refus du certificat de conformité.

› CAS DES LIMITES SUR LES ESPACES COLLECTIFS PAYSAGERS :

- ▶ Les clôtures seront composées d'échalas en châtaignier fendus disposés verticalement (clôture girondine) et fixés à des poteaux en bois massif ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,40 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.
- ▶ Ces clôtures peuvent être associées à des arbustes afin de préserver l'intimité des îlots ; dans ce cas, les arbustes ne seront pas traités en haie continue mais implantés aléatoirement d'espèces champêtres diverses sur plusieurs plans par rapport à la limite de propriété.

› CAS DES LIMITES SÉPARATIVES :

- ▶ Seules sont autorisées les clôtures suivantes :
 - les haies vives d'essences locales (non taillées à port libre) éventuellement doublées d'un treillage ou grillage métallique plastifié vert foncé sur poteaux et profils en fer assortis ; l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m de hauteur. L'utilisation de potelets en béton est interdit.
 - Les treillages ou grillages métallique plastifié vert foncé sur poteaux et profils en fer assortis ; l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m de hauteur. L'utilisation de potelets en béton est interdit.

4. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

4•5 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES COMMUNES AUX ILOTS

4.5.1 L'IMMEUBLE-VILLA - TYPOLOGIE D'HABITAT COLLECTIF

■ IMAGES DE RÉFÉRENCE

18



La Bastide, Bordeaux - Yves LION Architecte



Neuhof, Strasbourg - P. SCHEIWTZER Architecte



Saint-Ouen - S-L GOLDSTEIN Architecte

4. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES



Parc Montesquieu, Mérignac - RVL Architecte



Louvier - Edouard FRANCOIS Architecte



Montpellier - E. NEBOUT Architecte

4. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

4•5 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES COMMUNES AUX ILOTS

4-5-2 LES "MAISONS"- TYPOLOGIE D'HABITAT INDIVIDUEL

4-5-2.1 Eco-construction

4-5-2.1.1. Objectifs

- La conception des constructions doit permettre de réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre afin de répondre à l'objectif du Grenelle de l'Environnement de diviser par 4 les émissions globales de GES pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, la ventilation, l'éclairage.
- Pour les constructions à usage d'habitation, les besoins en énergie primaire maximum sont fixés à 45 kwh/m² SHON/an ; ils comprennent les consommations de chauffage, eau chaude sanitaires et ventilation.
- Pour répondre à ces objectifs, on s'appuiera sur les principes de conception bioclimatique, ou la valorisation des apports solaires passifs (orientation Sud, surface de vitrage, ...) et sur la mise en place de capteurs solaires thermiques pour l'alimentation en eau chaude sanitaire.
- Dans les systèmes constructifs, on privilégiera les techniques à isolation répartie (Monomur en terre cuite, béton cellulaire, ossature bois, ...) ; l'isolation par l'extérieur est également admise.
- On veillera également à mettre en oeuvre des matériaux sains et écologiques et tout matériau respectueux de l'environnement, tant par sa provenance, son émissivité, que son recyclage en cas de démolition.

4-5-2.1.2. Règles

- Pour les parcelles d'une largeur inférieure ou égale à 12 m, quelle que soit leur orientation, on privilégiera l'ordre continu avec une construction et ses éventuels volumes annexes (garages, auvents destinés au stationnement) implantés d'une limite séparative à l'autre.
- Pour les parcelles d'une largeur supérieure à 12 m orientées est-ouest, on privilégiera l'ordre semi-continu avec une implantation de la construction sur la limite séparative nord et un retrait H/2 avec un minimum de 3 m par rapport à l'autre afin de faire bénéficier les pièces de vie de l'exposition sud.
- Pour les parcelles orientées nord/sud, les constructions devront être implantées sur les parcelles de manière à créer le jardin coté sud en prolongement des pièces de vie afin d'optimiser les apports solaires (valorisation maximale des apports solaires en hiver et maîtrise des surchauffes d'été au moyen d'auvent, brise-soleil ou arbre à feuillage caduc). Les fonctions annexes (garage, cellier, buanderie, ..) seront, de préférence, implantées coté Nord afin de constituer un espace tampon pour les pièces de vie vis-à-vis des expositions défavorables sur le plan climatique.

4-5-2.2 Aspect extérieur des constructions

4-5-2.2.1. Objectifs

- Favoriser l'intégration des constructions nouvelles et créer un cadre de vie de qualité, préservant les caractéristiques d'un paysage à dominante forestière composé de pinède, de boisements de feuillus le long du réseau hydrographique et de chênaies.
- Favoriser une implantation des constructions permettant de bénéficier d'une orientation favorable des bâtiments vis-à-vis des principes de construction bioclimatiques.
- Favoriser la construction de bâtiments à haute performance énergétique et répondant aux principes bioclimatiques.

4-5-2.2.2. Règles

► FAÇADES

- Le traitement architectural visera à exprimer la typologie architecturale de la maison de ville "mitoyenne" qui se caractérise par un travail fin sur les mitoyennetés afin d'assurer l'intimité des habitants (points de vue depuis les baies, traitement des limites séparatives, gestion des transition public/privé).
- L'expression architecturale sera sobre et devra véhiculer une image contemporaine; l'intégration des nouvelles constructions par rapport au contexte urbain reposera sur une bonne gestion des transitions d'échelle en s'appuyant notamment sur la création d'un étage partiel dit "en attique" permettant de dégager une terrasse à l'étage. Le traitement des garde-corps de ces terrasses devra assurer l'intimité des habitants et limiter l'impact visuel des usages de ces prolongements extérieurs par rapport aux espaces publics.
- L'organisation des logements et la composition des façades devront répondre aux objectifs de performance énergétique en privilégiant les logements traversants, l'orientation nord/sud, les percements importants coté sud dont on maîtrisera les apports solaires d'été en exploitant l'épaisseur de la façade (loggia) et/ou en créant des casquettes, brise-soleil au-dessus des baies. Les ouvertures orientées ouest devront être également protégées des surchauffes d'été au moyen de dispositifs verticaux (volets persiennés, parois mobiles à claire-voie, ...).
- La dimension des baies devra assurer un bon apport de lumière naturelle dans les pièces du bâtiment et être modulées en fonction de l'orientation des façades sur lesquelles elles se situent (grandes baies coté sud et petites ouvertures au nord par exemple). Pour les fenêtres, on privilégiera des proportions verticales (hauteur supérieure à 1,5 fois la largeur au minimum) afin de favoriser l'éclairage naturel des pièces.

4. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES



couverture à joint debout



toiture terrasse végétalisée



toiture en pente végétalisée

› COUVERTURES

- ▶ Le volume des couvertures sera de forme simple avec 2 pentes, les toitures terrasses étant également admises si elles sont accessibles (terrasses) ou si elles sont végétalisées.
- ▶ Les toitures seront réalisées soit :
 - en tuiles dites "canal" ou d'aspect similaire de teinte naturelle à dominante rouge (à l'exclusion des tuiles de ton vieilli ou panachées et des tuiles vernissées) avec une pente minimum de 35 %. Dans ce cas, les versants de toiture seront obligatoirement prolongés d'avant-toits généreux au minimum de 50 cm y compris sur les façades pignons. Les avant-toits seront réalisés en voliges bois, les lambris en bois ou en PVC étant déconseillés. La planche de rive suivant le rampant sera protégée par une rangée de tuiles canals avec ou sans bardelis ; les tuiles en L venant recouvrir la planche de rive étant déconseillées.
 - en couverture à joint debout en zinc ou en acier de teinte "zinc" (à l'exclusion de toute autre couleur) avec des pentes comprises entre 15 % et 35 %.
 - en toitures terrasses, dans la mesure où elles sont végétalisées (apport d'un confort supplémentaires en été, limitation du ruissellement des eaux pluviales) ou accessibles (terrasses) et à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le paysage de l'opération.

› EPIDERMES

- ▶ Quel que soit le système constructif choisi (maçonnerie traditionnelle, construction bois, ...), les revêtements de façades en bois massif de type voliges avec couvre-joint, bardages horizontaux ou verticaux, clins, ... seront privilégiés ; les panneaux en bois manufacturés pouvant être admis également. Ces revêtements en bois seront choisis dans des essences ne nécessitant pas de traitement (épicéa, mélèze, Douglas, ...) ou avec des essences comme le pin maritime recevant un traitement (autoclave, rétification, ...) ; les bardages en PVC sont interdits. Dans tous les cas, ces revêtements ne devront pas être vernis ou lasurés en ton bois.
- ▶ En cas de réalisation d'enduits sur les façades, ils seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté, de teintes claires (blanc, blanc cassé, sable clair, ...) et seront obligatoirement associés à des surfaces traitées en bois massif ou panneaux de bois massif manufacturés.
- ▶ Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

4. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

4•5 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES COMMUNES AUX ILOTS

4-5-2 LES "MAISONS" - TYPOLOGIE D'HABITAT INDIVIDUEL

4-5-2.3 Constructions annexes à l'habitation

- Les annexes qui ne seront pas incluses à la construction principale seront obligatoirement réalisées, soit avec des poteaux en bois formant un abri ouvert, soit avec des façades en bois (voliges avec couvre-joint, bardages, clins).

4-5-2.4 Intégration des dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables

- Toute intervention sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

► CAS DES CAPTEURS SOLAIRES THERMIQUES ET PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES :

- Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques seront non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus). Dans le cas de construction à toiture terrasse, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

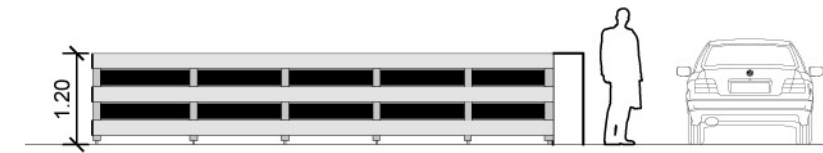
► CAS DES CLIMATISEURS ET DES POMPES À CHALEUR :

- Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche. S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

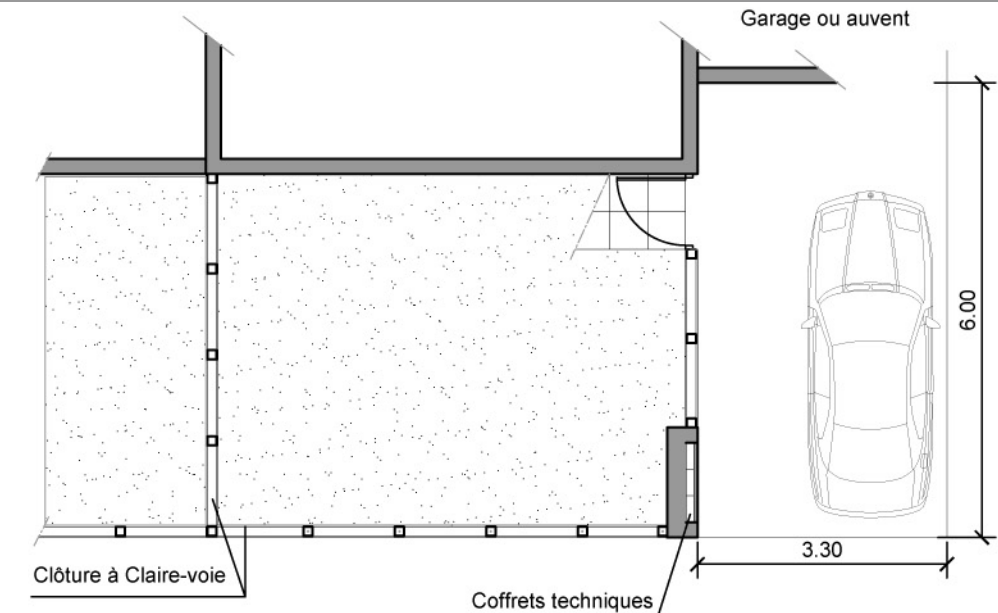
► CAS DES DISPOSITIFS DE RÉCUPÉRATION DES EAUX PLUVIALES :

- Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

Clôture à claire-voie (éch. 1/100)



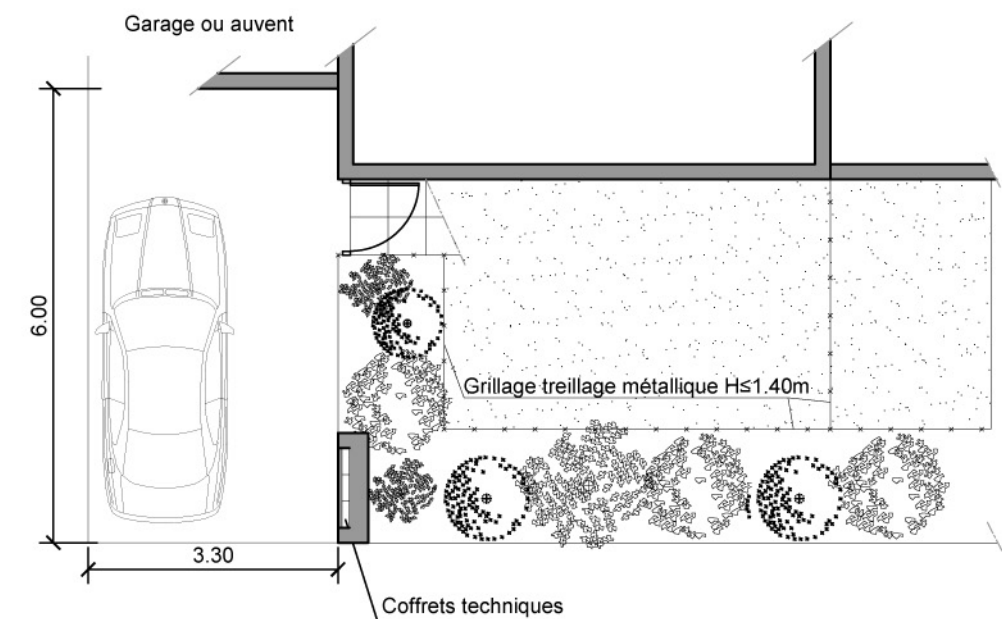
Traitement du sas d'entrée Maison de Ville (éch. 1/100)



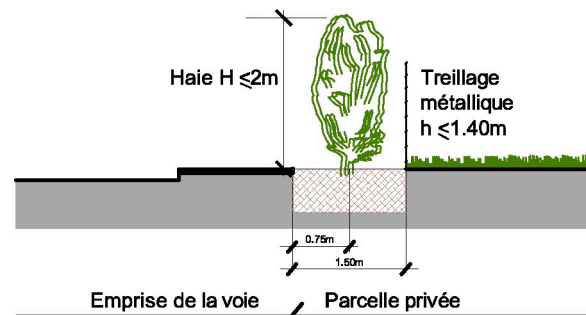
Clôture végétale (éch.1/100)



Traitement du sas d'entrée (éch. 1/100)



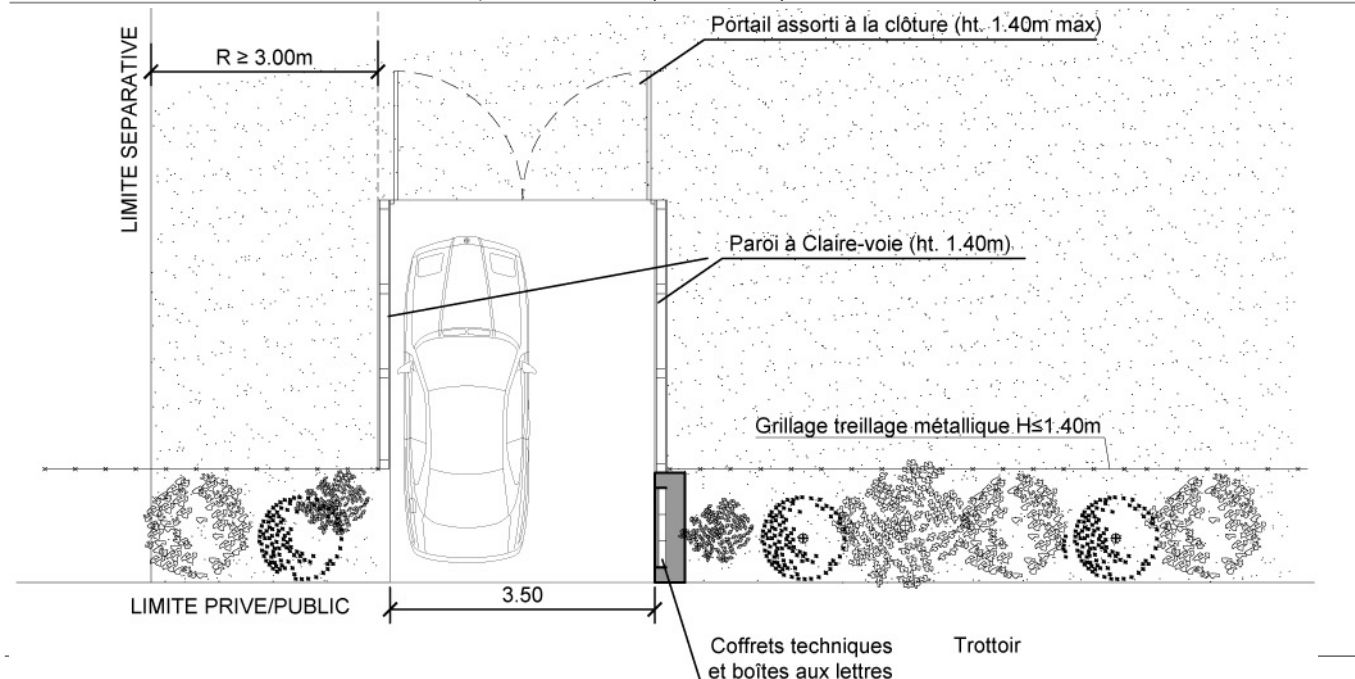
4. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES



Clôture végétale (éch.1/100)



Traitement du sas d'entrée des maisons pavillonnaires (éch. 1/100)



4-5-2.5 Clôtures

4-5-2.5.1. Objectifs

- Traiter de manière unitaire la limite domaine public/espace privé.
- Assurer l'intimité des jardins vis-à-vis de l'espace public et entre jardins mitoyens.

4-5-2.5.2. Règles

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, lorsqu'elles sont nécessaires, et afin de préserver l'ouverture visuelle faisant référence au paysage forestier landais, les haies taillées et monospécifiques (thuya, laurier, ...) sont interdites.
- Les clôtures et les accès à la voie publique devront respecter les dispositions suivantes (cf. croquis ci-contre).

► CAS DES LIMITES SUR VOIES :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique plastifié vert foncé sur poteaux et profils en fer assortis et respectant les dispositions du schéma ci-contre ; l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m de hauteur.
- Les parois à claire-voie de 1,20 m de hauteur, composées de voliges en bois massif fixées horizontalement sur des poteaux d'environ 10x10 cm en alternance coté intérieur et coté extérieur avec un vide de 2 cm entre chaque rang de volige, respecteront les dispositions du schéma ci-contre. Dans les deux cas, un muret destiné à l'intégration des coffrets techniques (électricité, gaz) d'une hauteur de 1,20 m sera réalisé conformément au schéma ci-contre. Les voliges de la paroi, à claire-voie, seront traitées en classe 3 (pin maritime par exemple) laissé brut. Le muret technique et la clôture devront obligatoirement figurer dans les pièces du dossier de permis de construire ; leur non réalisation entraînera le refus du certificat de conformité.

► CAS DES LIMITES SUR LES ESPACES COLLECTIFS PAYSAGERS :

- Les clôtures seront composées d'échalas en châtaignier fendus disposés verticalement (clôture girondine) et fixés à des poteaux en bois massif ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,40 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.
- Ces clôtures peuvent être associées à des arbustes afin de préserver l'intimité des jardins ; dans ce cas, les arbustes ne seront pas traités en haie continue mais seront implantés de manière discontinue (espèces champêtres diverses).

► CAS DES LIMITES SÉPARATIVES :

- En limite séparative latérale mitoyenne "avant", les clôtures seront traitées de la manière choisie pour traiter la limite sur domaine public.
- En limite séparative latérale mitoyenne "arrière", les clôtures prolongeant la construction implantée sur limite seront traitées sur au minimum 4 m de longueur avec des parois opaques ou à claire-voie en bois hauteur maximum 1,80 m afin d'assurer l'intimité des jardins. Au-delà, la clôture sera traitée par une haie vive d'essences locales (non taillées, à port libre) ou par un treillage métallique éventuellement doublé ultérieurement par une haie d'essences locales (non taillées, à port libre) ; l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m de hauteur.
- En limite séparative arrière, seules sont autorisées les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre) éventuellement doublées d'un treillage ou grillage métallique plastifié vert foncé sur poteaux et profils en fer assortis ; l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m de hauteur. L'utilisation de potelets en béton est interdit.

4. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

4•5 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES COMMUNES AUX ILOTS

4-5-2 LES "MAISONS" - TYPOLOGIE D'HABITAT INDIVIDUEL

■ IMAGES DE RÉFÉRENCE

Description de l'opération:

Localisation: Bourges

Situation de l'opération:
-îlot Merlattes dans un projet ANRU
-Zac Maréchal Juin

Maître d'ouvrage:
-Ville de Bourges
-TGT & Associés, urbaniste
-groupe Brémont B3M pour La Foncière Logement



24



48 maisons passives, Bourges

Maître d'oeuvre:
- atelierphilippemadec (paris)
- Tribu, conseil en environnement
- Mc Pro, bet généraliste



4. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

4-6 • PRESCRIPTIONS PAYSAGERES COMMUNES AUX ILOTS

4-6-1 PRÉSERVATION DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE "FORESTIÈRE"

La composition générale de l'opération basée sur de vastes espaces publics paysagers et leurs traitements visent à affirmer une identité paysagère en référence à la forêt landaise dont l'image est essentiellement associée au pin maritime.

Ainsi, sur chaque parcelle privative (cédée à son acquéreur en son état de boisement), et afin de répondre aux mêmes objectifs, l'abatage des arbres majeurs et le déboisement seront limités strictement aux aires d'implantation des constructions et des éventuels espaces de stationnement.

Chaque demande de permis de construire devra comporter un plan de l'état des lieux au minimum à l'échelle du 1/200 par un géomètre indiquant la position des arbres ainsi que le diamètre des troncs et l'emprise des commerces.

Il sera joint également un plan de masse faisant figurer les arbres conservés, les arbres à abattre ainsi que les plantations réalisées, avec indication des essences et des forces des sujets.

En cohérence avec le mode de gestion des boisements situés dans les emprises publiques, il y aura lieu d'anticiper le renouvellement des arbres existants avec un objectif de diversification des essences en faisant appel à des essences forestières locales, avec 70 % de feuillus et 30 % de résineux.

Ces plantations seront également implantées vis-à-vis des principes de constructions bioclimatiques, de façon à optimiser le confort thermique et visuel des occupants. Elles devront respecter la palette végétale jointe ci-après.

Pour chaque logement individuel, les occupants sont invités à mettre en place un composteur individuel à défaut de mutualiser cet équipement dans les parties communes de l'îlot.

Ce composteur devra être suffisamment dimensionné pour recevoir les produits de tonte, de taille des végétaux et des déchets ménagers compostables. Au bout de quelques mois, le compost ainsi produit pourra servir à amender les terres des jardins.

4-6-2 PALETTE VÉGÉTALE

Participer à la diversification du paysage forestier :

■ DES MASSES BOISÉES

- chêne pédonculé, quercus
- chêne Tauzin, quercus pyrenaïca
- chêne liège, quercus suber
- chêne vert, quercus ilex
- robinier pseudoacacia
- châtaignier, castanea sativa
- pin maritime, pinus pinaster

■ DES ARBRES "REPÈRES" ISOLÉS

- platane, Platanus x acerifolia
- marronnier d'Inde, Aescalus hippocastanum
- pin parasol, pinus pinea

■ DES FRUITIERS

■ DES ARBUSTES ISOLÉS OU EN HAIES LIBRES

■ PLANTES GRIMPANTES